KEBIJAKAN PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER DALAM PENETAPAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEMBER NOMOR 6 TAHUN 2011 TENTANG RETRIBUSI PERIZINAN TERTENTU

Oleh : Andang Wiranata SW, NIM : 1110111030
Menik Chumaidah, S.H. M.Hum.
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember
Jl. Karimata No.49 Jember 68121
Email : www.unmuhjember.ac.id

Abstrak

Salah satu bentuk retibusi ijin adalah retrbusi Ijin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Dalam pelaksanaan penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Jember diatur dalam ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 ahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu. Terkait dengan masalah perijinan, banyak masyarakat Jember yang belum tahu akibat hukum apabila tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan tersebut

.

Pendahuluan

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila. Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945. Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan seluruh masyarakat dan segala aspeknya. Sasaran utama dari pembangunan sebagaimana yang telah diprogramkan oleh

pemerintah, adalah terciptanya landasan yang kuat bagi bangsa Indonesia untuk tumbuh dan berkembang atas kekuatan sendiri menuju masyarakat yang adil dan makmur berlandaskan atas Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pembangunan ekonomi memerlukan adanya dukungan investasi dalam jumlah yang cukup memadai yang pelaksanaannya harus berdasarkan kemampuan sendiri, oleh karena itu diperlukan usaha yang sungguh-sungguh dan berkesinambungan untuk menggerakkan dana investasi, khususnya yang bersumber dari masyarakat.

Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, Sebagai implementasi dari amanat tersebut dilaksanakan pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan sejahtera yang senantiasa memperhatikan hak atas penghidupan dan perlindungan bagi setiap warga negaranya dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi luas kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat.

Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 lebih lanjut dijabarkan melalui Pasal 17 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah bahwa Pemerintah daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi luas kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Desentralisasi dan otonomi daerah, secara normatif, mengandung semangat mendekatkan negara pada masyarakat, antara lain melalui pemberian pelayanan publik yang lebih baik dan lebih dekat ke masyarakat lokal. Dengan otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggungjawab, setiap daerah dituntut untuk meningkatkan kemandirian. Salah satu usaha mengoptimalkan instrumen yuridis yang berupa perijinan.

Ketentuan tentang perijinan mempunyai fungsi yaitu sebagai penertib dan sebagai pengatur. Sebagai penertib maksudnya agar usaha atau kegiatan tidak bertentangan satu dengan yang lain, sehingga ketertiban dapat terwujud, sedangkan sebagai pengatur dimaksudkan agar usaha atau kegiatan yang dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukan. Ketentuan tersebut sesuai dengan fungsi perijinan yaitu membina, mengarahkan, mengawasi dan menerbitkan serta

pemeliharaan kelestarian fungsi lingkungan hidup. Ijin dipergunakan sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku warga dalam arti lain, ijin adalah alat untuk mengendalikan agar tidak melanggar kepentingan yang dilindungi hukum terutama bagi pihak-pihak yang bergerak antara lain di bidang hiburan, industri, pembangunan perumahan, dan pengadaan sarana umum lainnya atau yang disebut sebagai pemrakarsa yaitu orang atau badan hukum yang bertanggung jawab atas suatu rencana dan atau kegiatan yang akan dilaksanakan.

Ijin atau *verguuning* pada dasarnya adalah dispensasi dari suatu larangan, yang beranjak dari ketentuan yang pada dasarnya melarang suatu perbuatan, sebaliknya ijin beranjak dari ketentuan yang pada dasarnya tidak melarang suatu perbuatan tetapi untuk dapat melakukannya disyaratkan prosedur tertentu harus dilalui.

Retribusi Daerah merupakan pungutan selain Pajak yang dipungut oleh Daerah tergantung pada kemampuan dalam menyediakan jasa pelayanan kepada masyarakat. Retribusi sangat berkaitan dengan pelayanan langsung kepada masyarakat, maka pemungutan retribusi dapat memacu peningkatan pelayanan. Retribusi daerah merupakan pembayaran atas jasa atau pemberian izin khusus yang disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pribadi/badan, diharapkan dapat mendukung pembiayaan daerah dalam menyelenggarakan pembangunan daerah.

Salah satu bentuk retibusi ijin adalah retrbusi Ijin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam pelaksanaan penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Jember diatur dalam ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 ahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu. Terkait dengan masalah perijinan, banyak masyarakat Jember yang belum tahu akibat hukum apabila tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan tersebut.

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas penyusun mengidentifikasikan permasalahan : Bagaimanakah kebijakan perijinan oleh Pemerintah Kabupaten Jember dalam penetapan retribusi Izin Mendirikan Bangunan ?

Pembahasan

Kebijakan Perijinan Oleh Pemerintah Kabupaten Jember Dalam Penetapan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Untuk pelaksanaan pembangunan daerah tentu saja tidak terlepas dari ketersediaan dana untuk pembiayaannya. Pembiayaan bagi pelaksanaan pembangunan daerah dituangkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Anggaran merupakan variabel penting dalam mendukung kualitas kinerja pemerintah, yang mencerminkan kemampuan keuangan yang dimiliki daerah. Oleh karena itu, anggaran sebagai salah satu di antara indikator-indikator penting untuk mengukur tingkat pertumbuhan ekonomi secara makro di daerah, maka format anggaran harus disusun berdasarkan kemampuan dan kebutuhan objektif.

Format anggaran yang disusun berdasarkan penghitungan yang tidak realistis berakibat pada pemborosan keuangan daerah. Sebab itu pengelolaan keuangan daerah dan anggaran daerah merupakan salah satu aspek pemerintahan yang harus dikelola secara hati-hati. Anggaran merupakan rencana kerja pemerintah dalam bentuk uang dalam periode tertentu. Dengan demikian, anggaran daerah merupakan rencana keja pemerintah daerah dalam satu tahun. Anggaran daerah tersebut disusun dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan menjadi instrumen utama kebijakan pemerintah daerah, terutama dalam mengembangkan kapabilitas dan efektivitas pemerintahan daerah. Sebagai alat ukur bagi pendapatan dan pengeluaran keuangan daerah, APBD sangat membantu pemerintah daerah dalam mengambil keputusan dan perencanaan pembangunan. Otorisasi pengeluaran, pengembangan ukuran-ukuran untuk evaluasi kinerja pemerintah.

Selain itu, APBD merupakan instrumen yang dapat dipakai untuk memotivasi para pegawai dan alat bagi semua unit kerja dalam mengkoordinasikan semua aktivitas. APBD memiliki posisi strategis bagi kemampuan keuangan pemerintah daerah, seperti halnya portofolio suatu perusahaan yang mencerminkan *performance* kinerja perusahaan. Oleh karena itu penyusunan arah dan kebijakan umum APBD merupakan bagian dari upaya pencapaian visi, misi, tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan Renstrada, Rencana Strategis Daerah. Untuk memenuhi sumber dana bagi pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pemerintah daerah akan berusaha semaksimal mungkin untuk meningkatkan pendapatan daerahnya khususnya melalui pendapatan asli daerah (PAD). Tuntutan akan peningkatan PAD bertambah seiring dengan meningkatnya pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat dalam hal pembiayaan pegawai daerah, peralatan serta tuntutan akan pembangunan dan kesejahteraan daerah yang lebih dari masyarakat.

Salah satu sumber yang memegang peranan penting dari penerimaan daerah

adalah Retribusi daerah. Sebagai sumber pendapatan yang memegang peranan yang sangat penting maka dalam melakukan pemungutan Retribusi diperlukan aturan yang memberikan kepastian hukum bagi pemerintah daerah untuk melaksanakannya. Hal itu dapat terlihat dari sejarah pemerintahan Daerah bahwa pemerintahan daerah telah melakukan pemungutan Retribusi sejak awal kemerdekaan sampai saat sekarang. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 atas penyempurnaan dari Undang Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 tahun 2001 tentang Retribusi Daerah menjelaskan bahwa retribusi dibagi atas 3 (tiga) golongan, yaitu (i) Retribusi jasa umum; (ii) Retribusi jasa usaha; dan, (iii) Retribusi perizinan tertentu.

Izin Mendirikan Bangunan sendiri merupakan salah satu jenis retribusi yang dipungut pemerintah daerah melalui dinas terkait, dalam hal ini Dinas Tata Kota dan Bangunan yang merupakan bagian dari golongan retribusi perizinan tertentu. Izin Mendirikan Bangunan sendiri merupakan izin yang wajib dimiliki oleh orang perorangan atau badan yang akan melaksanakan pembangunan bangunan. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan menjadi bagian dari kewenanhgan Pemerintah Daerah Kabupaten Jember. Dengan demikian besarnya kebutuhan untuk melaksanakan pemerintahan pada Kabupaten Jember, maka diperlukan upaya yang semaksimal mungkin dalam menggali potensi-potensi sumber penerimaan. PAD sebagai sumber kemandirian penerimaan daerah terus diupayakan sehingga mampu membiayai beban pembiayaan daerah, baik dalam pelaksanaan pemerintahan maupun dalam pembangunan.

Ketentuan tersebut sesuai dengan fungsi perijinan yaitu membina, mengarahkan, mengawasi dan menerbitkan serta pemeliharaan kelestarian fungsi lingkungan hidup. Ijin dipergunakan sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku warga dalam arti lain, ijin adalah alat untuk mengendalikan agar tidak melanggar kepentingan yang dilindungi hukum terutama bagi pihak-pihak yang bergerak antara lain di bidang hiburan, industri, pembangunan perumahan, dan pengadaan sarana umum lainnya atau yang disebut sebagai pemrakarsa yaitu orang atau badan hukum yang bertanggung jawab atas suatu rencana dan atau kegiatan yang akan dilaksanakan.

Retribusi Daerah merupakan pungutan selain Pajak yang dipungut oleh Daerah tergantung pada kemampuan dalam menyediakan jasa pelayanan kepada masyarakat. Retribusi sangat berkaitan dengan pelayanan langsung kepada masyarakat,maka pemungutan retribusi dapatmemacu peningkatan pelayanan. Retribusi Daerah merupakan pembayaran atas Jasa atau pemberianizin khusus yang disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pribadi/badan, diharapkan dapat mendukung pembiayaan daerah dalam menyelenggarakan pembangunan daerah.

Salah satu bentuk retibusi ijin adalah retrbusi Ijin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal

dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Dalam pelaksanaan penyelenggaraan ijin Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Jember diatur dalam ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu.

Pengertian Izin Mendirikan Bangunan disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu bahwa Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat disingkat IMB merupakan perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada bangunan gedung baru dan atau prasarana bangunan gedung, rehabiltasi atau renovasi gedung dan atau prasarana bangunan gedung meliputi pelestarian atau pemugaran. IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah diberikan untuk dapat memulai pelaksanaan konnstruksi bangunan gedung dan merupakan prasarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas kota yang meliputi penyambungan jaringan listrik, air minum, telepon dan gas.

Ketentuan lebih lanjut tentang retribusi Izin Mendirikan Bangunan disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu, bahwa :

1) Dengan Nama Retribusi IMB dipungut retribusi, sebagai pembayaran atas pelayanan pemberian izin untuk mendirikan bangunan.
2) Objek Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemberian izin pendirian suatu bangunan meliputi :
    a) Peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunan (*advice planning*);
    b) Mendirikan bangunan/pembangunan baru;
    c) Rehabilitasi/renovasi meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan;
    d) Balik nama Izin Penggunaan Bangunan (BNIPB); dan
    e) Pelestarian/pemugaran.
3) Tidak termasuk objek Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemberian izin untuk bangunan milik Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten dan bangunan karena akibat bencana alam serta bangunan yang bahan pokok terdiri dari bambu/rembulung yang sangat sederhana.

Subyek Retribusi IMB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh IMB dari Pemerintah Kabupaten. Proses penerbitan IMB dilaksanakan dengan ketentuan :

a) Pengajuan surat permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen teknis;
b) Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran dokumen administratif dan dokumen rencana teknis;
c) Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki;
d) Penetapan besarnya retribusi dan pembayaran retribusi;
e) Penyerahan bukti penyetoran retribusi kepada Pemerintah Kabupaten;
f) Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi; dan
g) Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon; dan
h) Jika persyaratan lengkap dan benar, maka IMB segera diterbitkan paling lama 14 (empat belas) hari.

Bangunan yang telah berdiri, tetapi belum memiliki IMB diterbitkan IMB. Penerbitan IMB sebagaimana dimaksud dipersyaratkan foto copy KTP, dan foto copy bukti kepemilikan tanah dan gambar. Dalam ketentuan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu disebutkan bahwa :

1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan terlebih dahulu wajib mengajukan permohonan izin kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
2) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :
   a) Nama;
   b) Pekerjaan;
   c) Tempat Tinggal;
   d) Status, letak dan luas tanah; dan
   e) Jenis dan fungsi bangunan yang direncanakan.
3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri :
   a) Gambar teknis bangunan serta bahan-bahan yang dipergunakan sesuai dengan persyaratan teknis konstruksi; dan
   b) Persyaratan dan keterangan lain yang diperlukan

IMB dapat dilakukan oleh pemohon sendiri atau dapat dikuasakan kepada pihak lain dan/atau penanggungjawab perencanaan selaku pelaksana pengurusan permohonan yang resmi (*authorized person*) dengan surat kuasa bermaterai. Untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai harus mendapatkan persetujuan dari tetangga diketahui oleh Lurah/Desa dan Camat setempat. Apabila ada tetangga yang keberatan dan tidak menyetujui terhadap rencana bangunan sebagaimana dimaksud, harus mencantumkan alasan-alasan yang jelas secara tertulis untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh Tim Koordinasi Perizinan dalam pengambilan keputusan.

Tim sebagaimana dimaksud dalam mengkaji alasan tersebut, berpedoman pada peraturan perundang-undangan serta berpedoman pada asas kepatutan yang berlaku. Tim sebagaimana dimaksud merekomendasikan hasil kajian di lapangan

dengan membuat berita acara yang tembusannya disampaikan kepada pemohon izin, kepada pihak yang mengajukan keberatan, untuk selanjutnya Pemerintah Daerah dalam hal ini Instansi penyelenggaran Perizinan memproses permohonan dan menerbitkan izin. Jangka waktu berlakunya izin ditetapkan selama bangunan yang dimintakan izin tidak mengalami perubahan. Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat membatalkan pemberian izin apabila :

a) Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah diterimanya izin, pelaksanaan pekerjaan bangunan belum dimulai;
b) Dalam waktu 1 (satu) tahun berturut-turut pemohon tidak melanjutkan pelaksanan pekerjaan bangunan belum dimulai; dan/atau
c) Pelaksanaan bangunan tidak sesuai dengan izin atau ketentuan yang berlaku.

Pembatalan izin sebagaimana pada ayat (1) segera diberitahukan kepada pemegang izin dengan disertai alasan pembatalannya setelah terlebih dahulu diberi peringatan secara tertulis dengan batas waktu 40 (empat puluh) hari terhitung sejak diterimanya surat peringatan tersebut. Selanjutnya mengenai kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Jember dalam penghitungan besaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan disebutkan dalam ketentuan Pasal 14 Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu, yang menyebutkan bahwa :

1) Struktur dan besarnya tarif retribusi didasarkan pada perkalian luas bangunan (L) untuk bangunan gedung atau volume (V) untuk prasarana bangunan gedung, nilai koefisien/indeks terintegrasi (IT), koefisien/indeks tingkat kerusakan (TK) dan harga satuan retribusi bangunan gedung (HSBG) atau harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung (HSPBG), dengan rumus :
2) Harga satuan retribusi bangunan gedung dan harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1),sebagaimana tercantum dalam lampiran I Peraturan Daerah ini.
3) Nilai koefisien bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai koefisien/indeks yang terintegrasi dari indeks parameter fungsi bangunan, parameter klasifikasi bangunan dan parameter waktu penggunaan bangunan.
4) Besarnya penentuan koefisien/indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sebagaimana tercantum dalam lampiran II dan lampiran III Peraturan Daerah ini.

Besarnya Retribusi yang terutang dihitung berdasarkan perkalian antara tingkat penggunaan jasa dengan tarif Retribusi. Tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah penggunaan jasa yang dijadikan dasar alokasi beban biaya yang dipikul Pemerintah Kabupaten untuk penyelenggaraan jasa yang bersangkutan. Tarif Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat(1) adalah nilai rupiah atau prosentase tertentu yang ditetapkan untuk menghitung besarnya Retribusi yang terutang.

Izin Mendirikan Bangunan adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan. IMB tersebut dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Sungai (GSS), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Adanya IMB dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan tujuan pemberian IMB yaitu untuk melindungi kepentingan umum dan memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas bahwa pengertian dalam memberikan IMB tidak mudah, harus melalui beberapa proses dan persyaratan yang ditentukan. Namun sebaliknya, saat ini banyak terjadi fenomena terkait dengan mudahnya pemberian surat ijin mendirikan bangunan (IMB) oleh pemerintah

Sebelum memulai mendirikan bangunan, sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, dan keamanan sesuai dengan fungsinya. IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan. Tujuan diperlukannya IMB adalah untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkunan sekitarnya. Dalam pengurusan IMB diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan IMB, informasi mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur. IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten). Sehingga setiap daerah memiliki perbedaan kebijakan dalam mengeluarkan IMB.

Untuk kepengurusan biaya IMB, pemerintah memiliki dasar hukum tersendiri berapa biaya yang akan keluar untuk mengurus surat IMB. Biaya IMB bisa dirumuskan sebagai berikut :

Luas Bangunan X Indeks Konstruksi X Indeks Fungsi X Indeks Lokasi X Tarif

Besarnya tarif dasar bervariasi tergantung klasifikasi lokasi yang ditentukan. Kemudian ditambah dengan biaya lain-lain yaitu, biaya pembuatan gambar situasi skala 1 : 500 ; 1 : 1000 sebesar Rp.10.000/IMB, biaya pemecahan IMB sebesar Rp.15.000/IMB, biaya pengesahan salinan/foto copy IMB Rp.15.000/IMB, biaya pembuatan keterangan IMB mengenai suatu bangunan sebesar Rp.25.000/IMB, balik nama IMB ditentukan sebesar 20% dari besarnya jumlah retribusi IMB yang berlaku. Namun dalam prakteknya, masih banyak ditemukan pungutan liar dari petugas daerah. Dengan berbagai alasan petugas daerah memungut biaya di luar

kewajiban pendiri bangunan atau merekayasa sebuah cerita agar pendiri bangunan bisa memberikan uang kepada petugas daerah. Pungutan liar itu pun bukan untuk kepentingan pemerintah daerah setempat melainkan hanya untuk keperluan pribadi pejabat pemerintah daerah sendiri.

Selain syarat dan biaya yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah, sebelum mendirikan bangunan hendaknya pejabat pemerintah juga memeriksa lapangan atau daerah yang hendak didirikan bangunan tersebut. Skema tahapan pengajuan pembuatan IMB bisa dilihat sebagai berikut. Skema tahapan pengurusan IMB :

Secara prinsip, bila dokumen lengkap, 5-7 hari kemudian akan diterbitkan IP. Dengan IP kita sudah bisa mulai membangun sambil menunggu IMB yang keluar 20-30 hari kemudian. Selama pembangunan, petugas daerah akan melakukan kontrol berkala dan evaluasi di lapangan. IMB memiliki masa berlaku 1 tahun. Apabila dalam 1 tahun pembangunan belum selesai, maka harus mengajukan permohonan perpanjangan IMB. Bila tahun berikutnya masih belum selesai, maka harus mengajukan permohonan pembuatan IMB baru. Setelah bangunan selesai, masih ada surat yang diperlukan yaitu IPB (Ijin Penggunaan Bangunan). IPB memiliki masa berlaku 10 tahun untuk rumah tinggal dan 5 tahun untuk bangunan non hunian. Bila masa IPB habis, maka pemilik harus mengajukan PKMB (Permohonan Kelayakan Menggunakan Bangunan). Dalam proses tersebut petugas akan memeriksa kelayakan bangunan tersebut, terutama dari segi struktur dan konstruksinya.

Seperti yang telah dijelaskan pada skema pembuatan IMB di atas, maka pejabat daerah hendaknya melakukan pengawasan lapangan dan evaluasi berkala terhadap daerah yang akan didirikan sebuah bangunan tersebut. Apakah daerah tersebut layak didirikan sebuah bangunan? Apabila daerah tersebut layak didirikan sebuah bangunan maka pendirian bangunan bisa dijalankan tetapi jika daerah tersebut tidak layak untuk didirikan sebuah bangunan maka surat IMB pun tidak bisa keluar dan pendirian bangunan tidak bisa dijalankan. Namun, pada kenyataannya banyak petugas daerah yang bisa mengeluarkan surat IMB dengan mudah tanpa perlu memeriksa lapangan terlebih dahulu dan memikirkan dampak yang akan terjadi bila pembangunan tetap dijalankan. Misalanya ada sebuah apartemen yang dibangun di tepi sungai yang seharusnya pembangunan tersebut tidak bisa dilaksanakan, tetapi pemerintah daerah dengan mudah bisa mangeluarkan surat Izin Mendirikan Bangunan tanpa memikirkan dampak yang akan terjadi dimasa mendatang. Pemerintah daerah terkadang tidak bisa menjalankan peraturan daerah yang telah ditetapkan sehingga bisa menimbulkan dampak yang merugikan masyarakat dan lingkungan sekitar, oleh karena itu diperlukan kebijakan yang baik dalam pemberian IMB.

Di Indonesia masih banyak ditemukan para pejabat pemerintah yang menyalahgunakan wewenang atau tidak bisa menjalankan peraturan yang telah ditetapkan

sehingga muncul sebuah kecurangan. Adanya kecurangan ini hanya bisa menimbulkan masalah yang bisa meresahkan masyarakat dan terkadang bisa menimbulkan kerusakan lingkungan yang berjangka panjang. Misalnya kasus yang terjadi pada Gayus Tambunan sebagai tersangka mafia pajak atau kasus ilegal loging yang merusak hampir seluruh hutan di Indonesia sebagai paru-paru dunia. Kasus-kasus tersebut bisa terjadi karena adanya kelalaian para pejabat pemerintah baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Mereka tidak sepenuhnya ingin mengabdi kepada masyarakat melainkan terkadang ada niat 'nakal' untuk mengambil keuntungan dari jabatatannya.

Para pejabat pemerintah hanya memikirkan keuntungan pribadi tanpa memperdulikan kepentingan umum. Mereka menghalalkan segala cara untuk memperoleh keuntungan yang besar. Dalam menjalankan tugasnya, pejabat pemerintah tidak benar-benar menjalankan sesuai wewenangnya tetapi bisa bermain politik dengan politikus lain agar sama-sama memperoleh keuntungan yang besar. Sikap seperti itulah yang menyebabkan rusaknya sistem birokrasi di Indonesia. Kurangnya pendidikan moral bagi para pejabat pemerintah sehingga banyak terjadi penyimpangan dan tidak adanya transparasi di dalam tubuh pemerintah. Sehingga di Indonesia diperlukan adanya pendidikan moral bagi pejabat pemerintah agar tidak terjadi kecurangan atau penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah. Padahal kebijakan yang transparan sangat penting dimasa demokrasi sekarang. Karena transparansi di dalam tubuh pemerintahan diperlukan agar tidak terjadi kecurangan atau penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah. Sehingga sistem birokrasi di Indonesia bisa berjalan dengan baik tanpa ada kecurangan lagi dan tidak menimbulkan dampak negatif yang berkepanjangan baik bagi masyarakat maupun lingkungan alam.

Sumber penerimaan daerah seperti Pendapatan Asli Daerah (PAD) diwujudkan di daerah dengan kewenangan memungut pajak dan retribusi daerah yang diatur dalam Undang Undang Nomor 34 Tahun 2000 dengan peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang pajak daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang retribusi daerah. Berdasarkan Undang-undang tersebut daerah diberi kewenangan untuk memungut 11 jenis pajak dan 28 jenis retribusi. Ditinjau dari kontribusi pajak daerah dan retribusi daerah sampai saat ini terjadi ketimpangan yang relatif besar terhadap distribusi kewenangan perpajakan antara pusat dan daerah yang tercermin dari jumlah penerimaan pajak yang tidak berdampak besar bagi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), karena pembiayaan kebutuhan di sebagian besar daerah pada kenyataannya hanya memiliki PAD kurang dari 10 % dan hal ini sangat bervariasi disetiap daerah yakni antara 10 % - 50 % karena kewenangan perpajakan *(taxing power)* daerah sangat terbatas dan akhirnya akan bermuara pada rendahnya kemampuan keuangan daerah.

Ciri utama kemampuan suatu daerah adalah terletak pada kemampuan keuangan daerah artinya daerah otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan dalam menggali sumber keuangan sendiri untuk menjalankan fungsi pemerintahan faktor keuangan suatu hal yang sangat penting karena hampir tidak ada kegiatan pemerintahan yang tidak membutuhkan biaya. Pemerintah daerah tidak saja menggali sumber-sumber keuangan akan tetapi juga sanggup mengelola dan menggunakan secara *value for money* dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah, sehingga ketergantungan kepada bantuan pemerintah pusat harus seminimal mungkin dapat ditekan. Dengan dikuranginya ketergantungan kepada pemerintah pusat maka Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi sumber keuangan terbesar. Kegiatan ini hendaknya didukung juga oleh kebijakan perimbangan keuangan pemerintah pusat dan daerah sebagai prasyarat dalam sistem pemerintahan negara.

Kemampuan keuangan daerah diukur dengan melihat dua aspek penting yakni ditinjau berdasarkan Derajat Desentralisasi Fiskal (DDF) dengan melihat perbandingan antara besarnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan besarnya penerimaan daerah secara keseluruhan dan selain itu juga dapat ditinjau berdasarkan Indeks Kemampuan Rutin (IKR) dengan melihat perbandingan persentase besarnya nilai Pendapatan Asli Daerah dengan pengeluaran rutin daerah yang distandarkan dengan kriteria masing-masing akan tetapi daerah-daerah masih berada pada kisaran 10 % sampai 50%. Otonomi daerah dan desentralisasi membutuhkan kesiapan semua pihak di daerah baik eksekutif, legislatif maupun masyarakat di daerah. Salah satu aspek penting pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi yang harus diatur secara hati-hati adalah masalah pengelolaan keuangan daerah dengan menggali sumber-sumber potensi daerah yang belum dioptimalkan oleh daerah dalam wadah desentralisasi fiskal otonomi daerah di bawah desentralisasi yang luas, nyata dan bertanggung jawab diperlukan manajemen keuangan daerah yang mampu mengontrol kebijakan keuangan daerah secara ekonomis, efisien, efektif, transparan dan akuntabel.

Setiap kegiatan mendirikan bangunan, mengubah fungsi bangunan untuk keperluan tertentu, dan mengubah bentuk bangunan di wilayah Kabupaten Bandung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Permohonan izin mendirikan dan/atau mengubah fungsi dan/atau mengubah bangunan diajukan secara tertulis kepada Bupati sesuai dengan tata cara dan persyaratan yang ditetapkan oleh Bupati. Sedangkan kegiatan yang Tidak Memerlukan Izin Bangunan adalah: a) Fasilitas TNI/POLRI Dan Pemerintah Yang Bersifat Rahasia; b) Bangunan-Bangunan Darurat Untuk Kepentingan Yang Bersifat Sementara Tidak Lebih Dari 100 (Seratus) Hari; dan c) Bangunan Jalan Dan Bangunan Air Yang Dibiayai Dan Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kecuali Yang Bersifat Usaha Komersial.

Pemerintah dapat mengatur dan meningkatkan retribusi dengan berbagai upaya. Dalam lingkungan kebijakan, pendekatan tradisional yang dapat dilakukan

adalah dengan melakukan perintah melalui peraturan. Masyarakat bersedia untuk membayar retribusi pada saat yang dibutuhkan dan terhadap hal–hal yang rentan di masyarakat. Namun demikian, masih terdapat hambatan jika ingin mengintensifkan retribusi, yaitu pendapatan masyarakat. Jika pendapatan masyarakat meningkat, maka kemungkinan intensifikasi retribusi bisa lebih mudah. Terdapat hubungan positif antara pendapatan per kapita terhadap pajak, dimana pajak senada dengan retribusi.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, terdapat berbagai permasalahan yang dapat diidentifikasi yaitu belum tercapainya target penerimaan retribusi IMB Kecamatan secara maksimal di Kabupaten Jember dan Belum tergali dan termanfaatkan potensi-potensi IMB yang dimiliki kecamatan untuk pencapaian target penerimaan retribusi IMB di Kabupaten Jember. Adapun fokus penelitian diarahkan pada evaluasi penetapan target penerimaan retribusi IMB Kecamatan sehingga nantinya dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah bagaimanakah mekanisme pencapaian target penerimaan retribusi IMB Kecamatan secara maksimal di Kabupaten Jember dan bagaimanakah tata cara untuk menggali dan memanfaakan potensi-potensi IMB yang dimiliki kecamatan untuk pencapaian target penerimaan retribusi IMB di Kabupaten Jember.

Berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara untuk hunian termasuk dalam kategori bangunan gedung. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1). Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2).

Pembangunan suatu gedung (rumah) dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan. Memiliki IMB merupakan kewajiban dari pemilik bangunan gedung. Pengaturan mengenai IMB diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh pemerintah daerah (Pemda) melalui proses permohonan izin (Pasal 14 ayat [1] dan [2] PP 36/2005). Permohonan IMB kepada harus dilengkapi dengan (Pasal 15 ayat [1] PP 36/2005) :

a) Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
b) Data pemilik bangunan gedung;
c) Rencana teknis bangunan gedung; dan

d) Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Bagaimana jika pemilik rumah tidak memenuhi kewajiban persyaratan pembangunan rumah termasuk memiliki IMB ? Pemilik rumah dalam hal ini dapat dikenai sanksi administratif dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung (Pasal 115 ayat [1] PP 36/2005). Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran (Pasal 115 ayat [2] PP 36/2005). Selain sanksi administratif, pemilik bangunan juga dapat dikenakan sanksi berupa denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun (Pasal 45 ayat [2] Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Kemudian, bagaimana jika bangunan tersebut sudah terlanjur berdiri tetapi belum memiliki IMB ? Berdasarkan Pasal 48 ayat (3) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung disebutkan bahwa, Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat undang-undang ini diberlakukan, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan harus mendapatkan sertifikat laik fungsi berdasarkan ketentuan undang-undang ini. Jadi, kewajiban untuk melengkapi setiap pembangunan rumah dengan IMB berlaku kepada setiap orang, dan tidak ada pengecualian tertentu. Memang dalam pratiknya, pelaksanaan kewajiban untuk melengkapi pembangunan rumah dengan IMB berkaitan dengan kesadaran hukum masyarakat dan juga penegakan hukum dari pihak pemerintah daerah dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum.

Tujuan IMB itu sendiri adalah untuk menciptakan tata letak bangunan yang teratur, nyaman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Dengan adanya IMB maka akan tercipta keserasian, keseimbangan antara lingkungan dan bangunan. Selain tujuan tersebut diatas, yang paling penting dengan adanya IMB adalah bangunan yang akan kita bangun akan aman bagi keselamatan pemilik rumah atau bangunan, karena sebelum diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan atau IMB maka akan dilakukan analisis bangunan yaitu berkaitan dengan desain bangunan, apakah bangunan sudah memenuhi persyaratan yang ditentukan atau belum. Tidak hanya persyaratan bangunan yang dianalisis namun juga dianalisis penentuan garis bangunan terhadap jalan, jarak bebas antara bangunan dan jalan, keadaan bangunan, jarak antar bangunan, tinggi bangunan, ukurang ruang, pencahayaan bangunan sampai sistem sirkulasi udara bangunan.

Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut : Kebijakan perijinan oleh Pemerintah Kabupaten Jember dalam Penetapan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bahwa perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan adalah untuk membangun bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Penyelenggaraan ijin Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Jember diatur dalam ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu Adanya Izin Mendirikan Bangunan dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat saya berikan saran, Disarankan kepada pemerintah daerah untuk melaksanakan kebijakan sesuai dengan prosedur yang ada khususnya masalah pemberian IMB, agar munculnya rasa kepercayaan terhadap pemerintah dalam membangun suatu bangunan di suatu kawasan. Disarankan kepada masyarakat untuk lebih memahami bagaimana prosedur yang ada agar dalam mendirikan bangunan tidak ada yang merasa dirugikan oleh pihak-pihak yang terkait.